

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 3日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 小野塚 凌哉

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 8年 5月15日 午前 9時00分から 令和 8年 5月22日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27日 午前10時00分 場 所 新潟地方裁判所三条支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月10日 午前 9時50分 場 所 新潟地方裁判所三条支部
特別売却 実施期間	令和 8年 5月29日 午前 9時00分から 令和 8年 5月29日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則 33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
1 一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和8年 4月 3日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- |   |       |   |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在   | 三条市北新保一丁目   |
|   | 地 番   | 1 2 2 5 番 1 3   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 5 9 . 5 0 平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 三条市北新保一丁目   |
|   | 地 番   | 1 2 2 5 番 3 2   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 4 6 . 7 0 平方メートル  |
| 3 | 所 在   | 三条市北新保一丁目   |
|   | 地 番   | 1 2 2 5 番 3 5   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 5 4 . 1 0 平方メートル  |
| 4 | 所 在   | 三条市北新保一丁目   |
|   | 地 番   | 1 2 2 5 番 3 6   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 7 4 . 4 1 平方メートル  |
| 5 | 所 在   | 三条市北新保一丁目 1 2 2 5 番地 3 6、1 2 2 5 番地 3 2、1 2 2 5 番地 3 5、1 2 2 5 番地 1 3 |
|   | 家屋 番号 | 1 2 2 5 番 3 6   |
|   | 種 類   | 店舗  |

## 物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 129.76平方メートル  
2階 133.63平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

## 物件明細書

令和 7年 9月29日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 阿 部 信

---

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

別紙物件目録記載のとおり

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～5】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

2階部分についてはAが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。  
2階部分以外については本件所有者が占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

## 物 件 目 録

- |   |       |   |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在   | 三条市北新保一丁目   |
|   | 地 番   | 1 2 2 5 番 1 3   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 5 9 . 5 0 平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 三条市北新保一丁目   |
|   | 地 番   | 1 2 2 5 番 3 2   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 4 6 . 7 0 平方メートル  |
| 3 | 所 在   | 三条市北新保一丁目   |
|   | 地 番   | 1 2 2 5 番 3 5   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 5 4 . 1 0 平方メートル  |
| 4 | 所 在   | 三条市北新保一丁目   |
|   | 地 番   | 1 2 2 5 番 3 6   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 7 4 . 4 1 平方メートル  |
| 5 | 所 在   | 三条市北新保一丁目 1 2 2 5 番地 3 6、1 2 2 5 番地 3 2、1 2 2 5 番地 3 5、1 2 2 5 番地 1 3 |
|   | 家屋 番号 | 1 2 2 5 番 3 6   |
|   | 種 類   | 店舗  |

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積	1階	129.76平方メートル
	2階	133.63平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅



令和7年(ケ)第15号  
令和7年7月31日受理  
令和7年 8月29日提出

## 現況調査報告書

新潟地方裁判所三条支部

執行官 西 方 清 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- |   |       |   |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在   | 三条市北新保一丁目   |
|   | 地 番   | 1 2 2 5 番 1 3   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 5 9 . 5 0 平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 三条市北新保一丁目   |
|   | 地 番   | 1 2 2 5 番 3 2   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 4 6 . 7 0 平方メートル  |
| 3 | 所 在   | 三条市北新保一丁目   |
|   | 地 番   | 1 2 2 5 番 3 5   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 5 4 . 1 0 平方メートル  |
| 4 | 所 在   | 三条市北新保一丁目   |
|   | 地 番   | 1 2 2 5 番 3 6   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 7 4 . 4 1 平方メートル  |
| 5 | 所 在   | 三条市北新保一丁目 1 2 2 5 番地 3 6、1 2 2 5 番地 3 2、1 2 2 5 番地 3 5、1 2 2 5 番地 1 3 |
|   | 家屋 番号 | 1 2 2 5 番 3 6   |
|   | 種 類   | 店舗  |

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積	1階	129.76平方メートル
	2階	133.63平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	三条市北新保1丁目20番12号
土地	物件1～4
現況地目	■宅地(物件1～4) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	□土地所有者 ■その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件5
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点異なる(■主である建物 □附属建物) ■種類: 店舗・居宅 □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 ■その他の者 上記の者らが本建物を店舗・居宅として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	1階の階段への入口付近に若干の増築が認められる。
執行官保管の仮処分	■ない [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 □ある [ 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	■建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件1~4関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者代表者、所有者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 年 月 日
最初の契約等	契約日 令和 年 月 日
契約等	期間 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者、所有者代表者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 年 月 日
最初の契約日	令和 年 月 日
契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

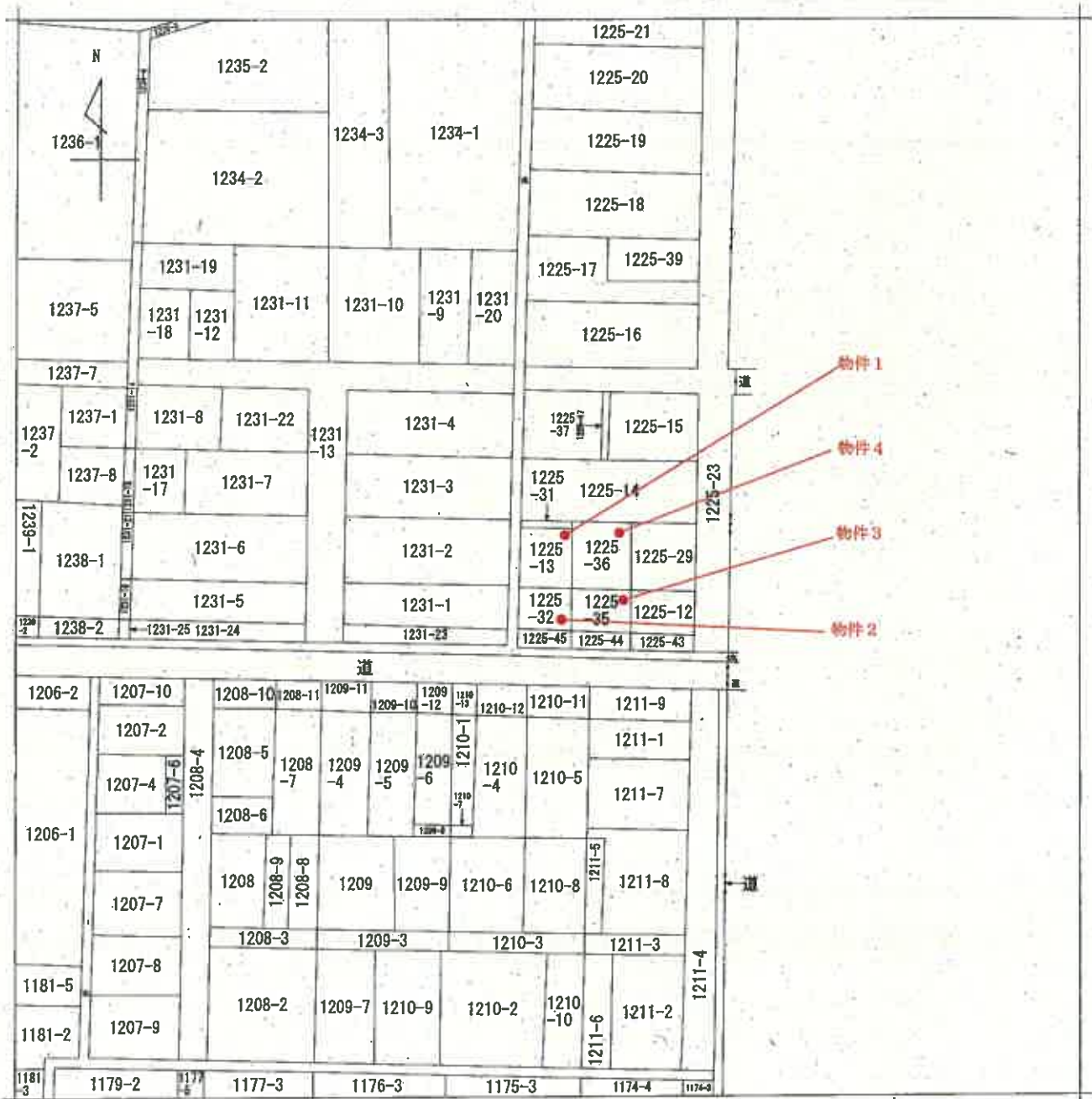
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (土地所有者、建物所有者代表者)</p>	<p>Bは亡父である。            物件1～4の土地に関して境界争いはない。            土地建物に関する貸し借りはない。            私個人の所有地に会社の建物が建っていることについて、帳簿上、地代を支払っていたことがあったが、現在は支払っていない。            物件5の建物について、1階の店舗は閉店した。2階は私とその家族が居住している。私が会社に対し家賃を支払っているということはない。            最初は、父が物件1、2の土地とその土地にあった建物を買ひ、その建物を改装して飲食店を始めた。その後、父が物件3、4の土地とその土地にあった建物を買った上、これらの建物を取り壊し、物件5の建物を新築したという経緯である。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年8月1日(金) 14:35-14:50	三条市役所税務課	家屋見取図及び課税台帳取得(7ケ13と同時)
7年8月1日(金) 15:20-15:35	新潟地方法務局三条支局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、履歴事項全部証明書等の請求及び受領(7ケ13と同時)
7年8月1日(金) 15:44-15:51	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
7年8月5日(火) 15:45-15:53	新潟地方裁判所執行官室	Aから占有関係等を電話聴取、調査期日を調整
7年8月26日(火) 13:20-14:16	受命物件所在地	Aから占有関係等を聴取、立入調査(A立会)、写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人(管理員) を立ち合わせ、合鍵により解錠して建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出	北新保 1丁目	A	三条市
		B	三条市

請求部	所在	三条市北新保一丁目			地番	1225番13		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治28年6月			備付年月日 (原図)			補記事項	

新潟地方方法務局三条支局備付図面写し  
 (執行官加筆)  
 A3版をA4版に縮小

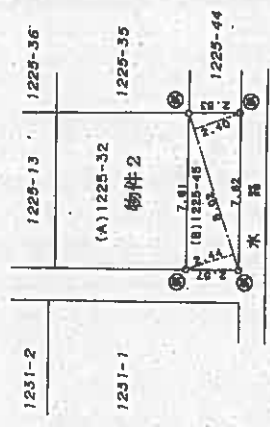
登記年月日：平成6年8月17日

① 1225-32 後新同一

614330

地番 1225-45 / 1225-32 地積測量図

土地の所在 三条市北新保一丁目



求積

(B) 1225-45  $8.02 \times (2.44 + 2.40) \times \frac{1}{2} = 19.4084\text{m}^2$   
 物件2  
 (A) 1225-32  $55.11 - 19.4084 = 46.7016\text{m}^2$

作製者	昭和三十八年七月六日 (昭和三十八年七月六日作製)	嘱託者	縮尺	1/250
-----	------------------------------	-----	----	-------

新潟地方建設局三条支局備付図面写し  
(執行書加筆)

昭和 平成 6年8月17日登記

登記年月日：平成5年2月3日

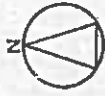
614329

1225-85 後新同一

地積測量図

地番 1225-44-1225-35

土地の所在 三条市 北新保一丁目



求積

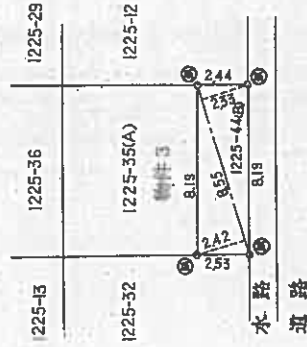
1225-44(B)

$(2.42 + 2.33) \times 8.55 \times \frac{1}{2} = 20.30625 \text{ m}^2$

物件3

1225-35(A)

$74.41 \text{ m}^2 - 20.30625 \text{ m}^2 = 54.10375 \text{ m}^2$



作製者

平成5年1月1日

嘱託者

縮尺 1/250

新潟地方建設局三条支所備付図面写し  
(執行書加筆)

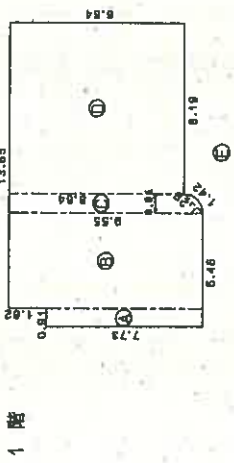
昭和55年2月3日登記

登記年月日：平成6年11月15日

656873 各階平面図

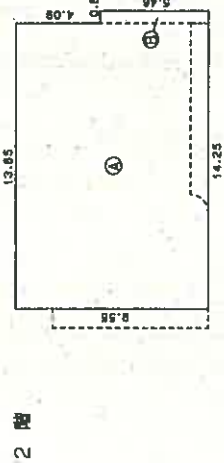
1225番36 建物図面

家屋番号 1225番36  
 建物の所在 三奈市北新保1丁目 1225番地36、1225番地13、1225番地32、1225番地35



- 求積表
- A)  $0.91 \times 7.73 = 7.0343$
  - B)  $4.55 \times 9.55 = 43.4525$
  - C)  $(9.55 + 8.64) \times 0.91 / 2 = 8.27645$
  - D)  $8.19 \times 8.64 = 70.7616$
  - E)  $0.91^2 \times 90.0000 / 360 = 0.23633$

合計 129.76118  
 床面積 129.76㎡



- 求積表
- A)  $13.65 \times 9.55 = 130.3575$
  - B)  $0.60 \times 5.46 = 3.2760$
- 合計 133.6335  
 床面積 133.63㎡



作製者 [Redacted]

縮尺 1/250

申請人 [Redacted]

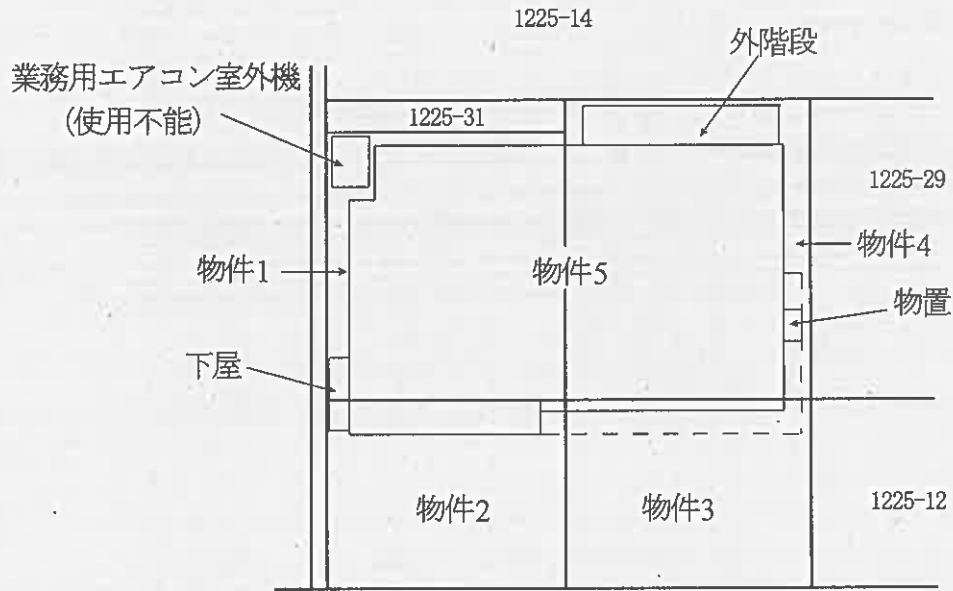
縮尺 1/600

新潟地方支務局三奈支局備付図面等し  
 (執行書加筆)

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成6年11月15日登記

# 土地建物位置関係図(概略)



道路



縮尺約  $\frac{1}{250}$

➡印は写真撮影位置、方向

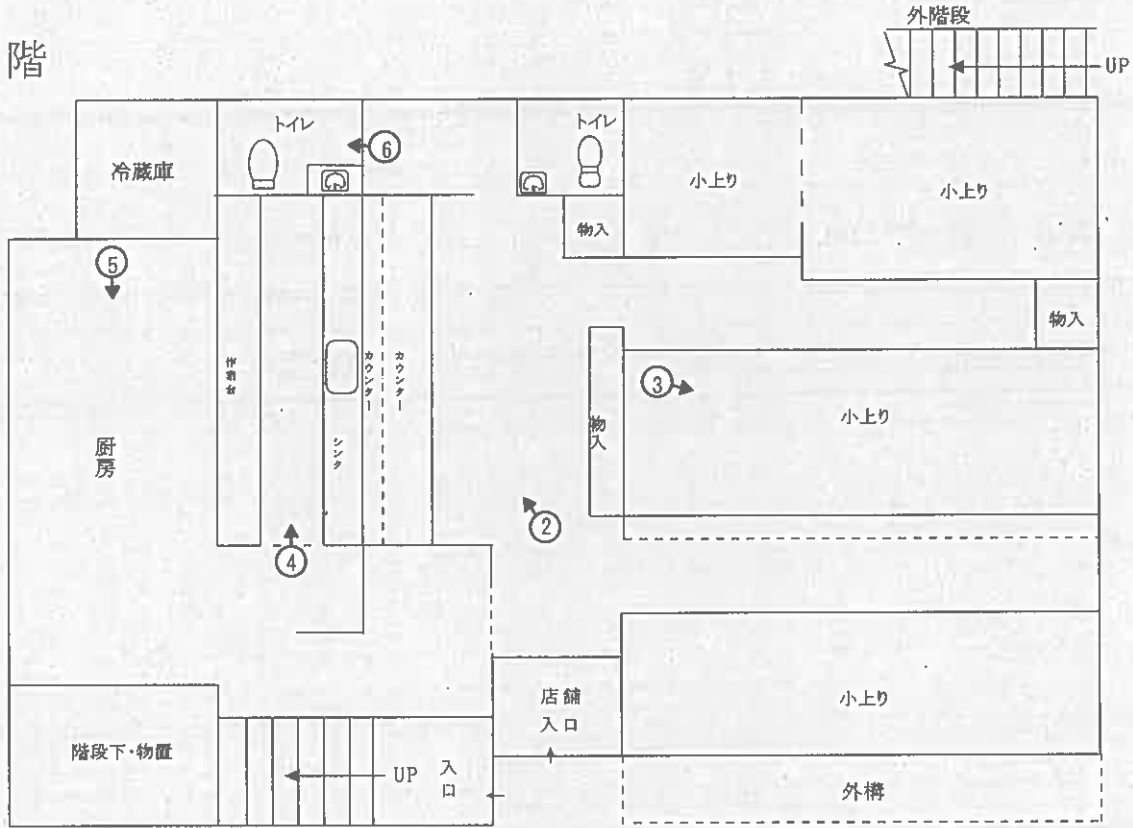
[評価人作成]

執行官加筆

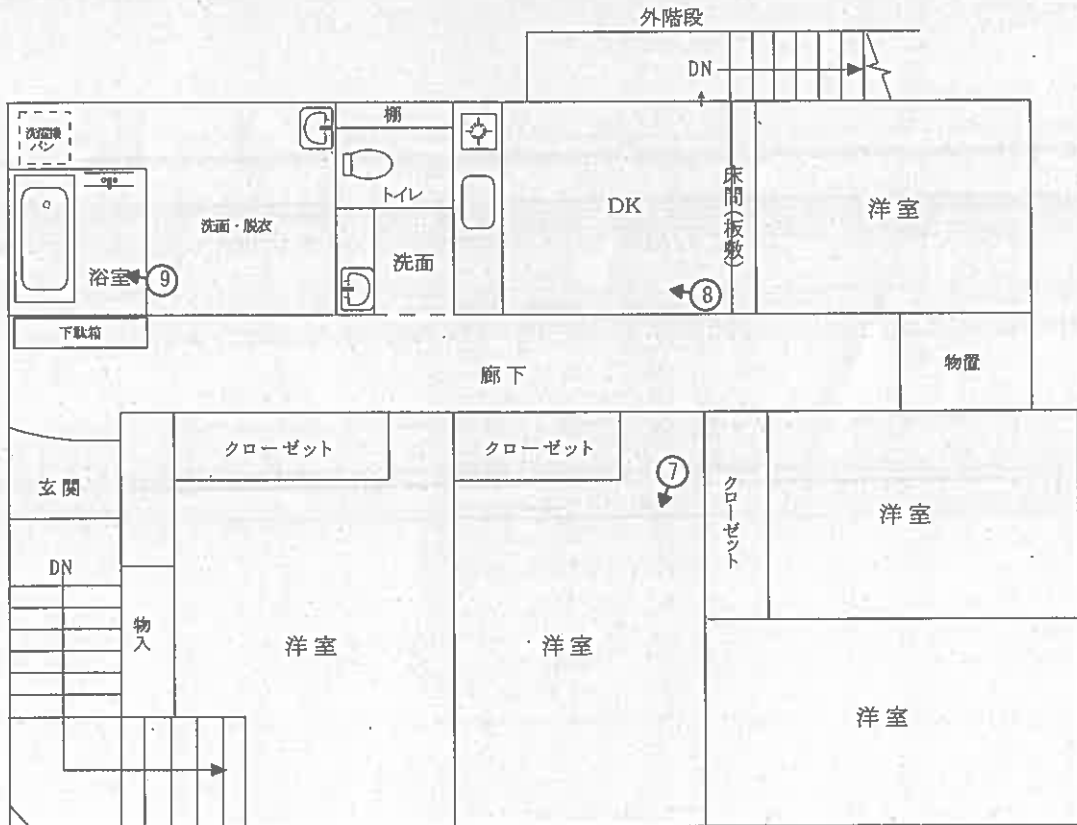
# 間取図(概略)

物件 5

1 階



2 階



○印は写真撮影位置、方向

執行官加筆

縮尺約

[評価人作成]



1

100



写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9

令和7年(ケ)第15号

令和7年8月26日 現地調査

令和7年9月 2日 評 価

新潟地方裁判所三条支部 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岩 橋 泰 規

## 第1.評価額

一 括 価 格	
金7,920,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金1,450,000円
2 (土地)	金1,140,000円
3 (土地)	金1,320,000円
4 (土地)	金1,810,000円
5 (建物)	金2,200,000円

- ① 一括価格は、物件1～5の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1～4の土地の内訳価格は、物件5の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2.評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
従って、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続を取らなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3.目的物件

(現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ)

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	三条市北新保一丁目 1225番13 宅地 59.50㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	三条市北新保一丁目 1225番32 宅地 46.70㎡	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	三条市北新保一丁目 1225番35 宅地 54.10㎡	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	三条市北新保一丁目 1225番36 宅地 74.41㎡	
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	三条市北新保一丁目1225番地36、1225番地32、1225番地35、1225番地13 1225番36 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 129.76㎡、2階 133.63㎡	店舗・居宅
番号	特 記 事 項		
	特にない。		

#### 第4.目的物件の位置・環境等

##### 1.対象土地の概況及び利用状況等(物件1～4)

位置・交通	物件は、JR信越本線「三条」駅から北方へ道路距離約600mに位置する。	
付近の状況	物件の所在する地域は、一般住宅のほか事業所等も混在する地域である。道路は、巾員15m舗装の準幹線道路沿いで、西方約100mで嵐北と嵐南を結ぶ都市計画道路新保裏館線に接続する。小・中学校には徒歩で5分程度で、日用品店舗は10分内で、住宅地として生活利便施設への接近性は良い状況にある。一方、周辺道路網の整備により客足が減少しており業務用地としての需要は減少している。特に地域要因に変動はなく、今後も現状どおり推移するものと予測される。	
主な公法上の規制等(道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 特にない。
画地条件(規模、形状等)	物件1～4の土地は一体として、南側が巾員15m舗装道路に等高に接面する間口約16m・奥行約16mの正方形の画地である。	
接面道路	道路は市道(一新線)で、建築基準法第42条1項1号道路に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1～4は、物件5の建物の敷地に利用されている。土地建物位置関係図のとおり、下屋やスチール製物置(動産と認定)があるが、目的外建物はない。西側の隣接地は水路でやや低くなっているが、他の隣接地とはほぼ等高となっている。	
供給、処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり(引込済) あり(引込可能) 南側道路に本支管が布設されているが、引込されておらず、プロパンガスを使用。 ない(処理区域外)
特記事項	特にない。	

2.建物の概況及び利用状況(物件5)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成6年10月28日新築 経過年数 約31年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディング、吹付、亜鉛メッキ鋼板等 内壁 クロス、合板等 天井 クロス、石膏ボード等 床 フローリング、着色モルタル、カーペット等 設備 特にない。 その他 特にない。
床面積(現況)	1階 129.76㎡、2階 133.63㎡、延床面積263.39㎡ 現況は建物図面とやや異なるが、改装後の増築部分は、1㎡未満と僅少のため加算は行わないこととし、登記簿数量を採用した。
現況用途等	階層 2階建 現況用途 店舗・居宅 間取り 店舗+5DK(詳細は間取図のとおり。)
品 等	中位品等
保守管理の状態	所有者より、平成16年7月に発生した豪雨による水害で、2m程度の浸水被害を受け、1階店舗部分を改装している。また2階も同じ頃だったと思われるが、店舗から居宅に改装したとの説明を受けた。建築後31年(改装後21年程度)を経過し、経年による減価程度のほか、1階厨房等の床や内壁等に汚れが見られるが、特に補修を要する箇所は見当たらなかった。厨房に古いシンクや作業台等があり、敷地北西角に浸水して使用不能の業務用室外機が設置されたままとなっている。維持管理は概ね普通の状態である。
建物の利用状況	1階店舗は営業していない。 2階は所有者及び家族が居宅として使用している。
特記事項	法務局備付けの建物図面は、改装前の図面であることから、加筆修正した。

## 第5.評価額算出の過程

### 1.基礎となる価格

#### (1)建付地価格(物件1～4)

物件の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	43,000	1.00	59.50	0.90	2,300,000
2	43,000	1.00	46.70	0.90	1,810,000
3	43,000	1.00	54.10	0.90	2,090,000
4	43,000	1.00	74.41	0.90	2,880,000
計					9,080,000

#### ア.標準画地価格(公示価格等からの規準)

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格(又は県地価調査標準価格)から規(比)準し、地価水準及びその動向を勘案して上記のとおり査定した。

地価公示:三条-2 を規(比)準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 37,300\text{円}/\text{m}^2 & \times 99.1/100 & \times 100/100 & \times 100/86 & \cong & 43,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正:公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正:地価公示地等は標準的で補正の必要はない。

◇地域格差:道路条件や環境条件が劣ることを考慮。-14%

イ.個別格差:特にない。

ウ.地積:登記数量

エ.建付減価補正率:建物の経過年数や構造、敷地との関係等から査定

(2)建物価格(物件5)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求めるが、すでに建物の経済的残存耐用年数が満了し、改装後約21年経過して市場性が劣ることから現価率を5%と査定し、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
5	169,000	263.39	0.05	2,230,000

2.評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

①土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	敷地割合 (%) イ	土地利用権等割合 ウ	土地利用権価格 (円) ア×イ×ウ
1	2,300,000	100	0.10 場所的利益	230,000
2	1,810,000	100	0.10 場所的利益	180,000
3	2,090,000	100	0.10 場所的利益	210,000
4	2,880,000	100	0.10 場所的利益	290,000
合計				910,000

ウ.土地利用権等割合:場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

## ②内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	持分 割合 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	2,300,000	-230,000	—	1.00	1.0	0.7	1,450,000
2	1,810,000	-180,000	—	1.00	1.0	0.7	1,140,000
3	2,090,000	-210,000	—	1.00	1.0	0.7	1,320,000
4	2,880,000	-290,000	—	1.00	1.0	0.7	1,810,000
5	2,230,000	+910,000	—	1.00	1.0	0.7	2,200,000
一括価格(合計)							7,920,000

エ.占有減価修正:使用貸借されているが、これによる減価は考慮しない。

オ.市場性修正:特になし。

カ.競売市場修正:評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。-30%

## 第6. 参考価格資料

### ・公示地価格

公示地番号 : 三条-2

所在 : 三条市北新保2丁目1027番6

住居表示 : 北新保2-10-7

価格 : 37,300円/㎡

位置 : JR信越本線「三条」駅から道路距離約800m

価格時点 : 令和7年1月1日

地積 : 264㎡

供給処理施設 : 上水道・都市ガスがある。

接面街路 : 北側が巾員6mの舗装市道に接面。

用途指定等 : 非線引都市計画区域、第1種住居地域、建ぺい率60%・容積率200%、準防火地域

地域の概要 : 中規模一般住宅に倉庫等が見られる既成住宅地域

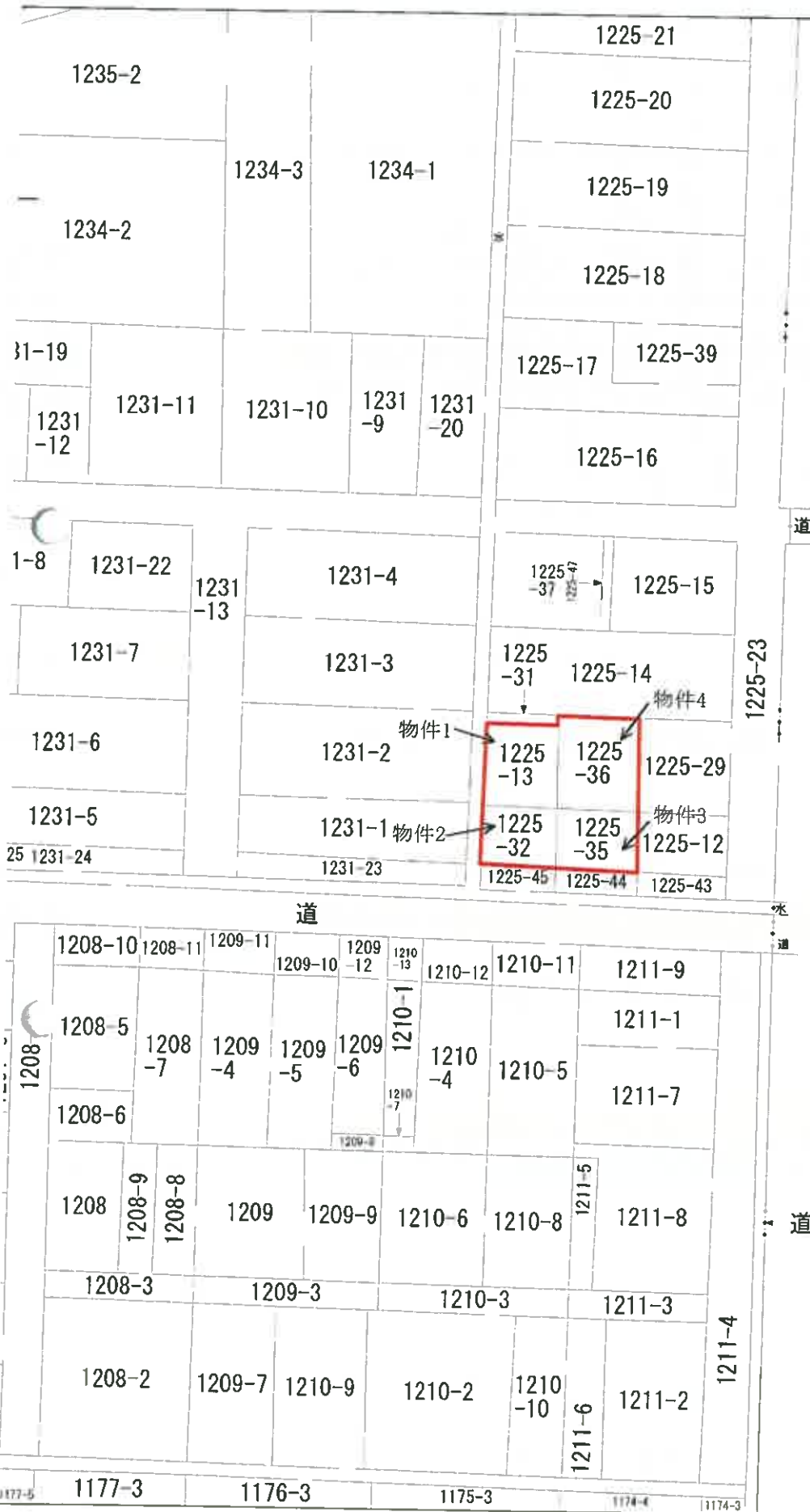
## 7. 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図(概略)

— 以上 —

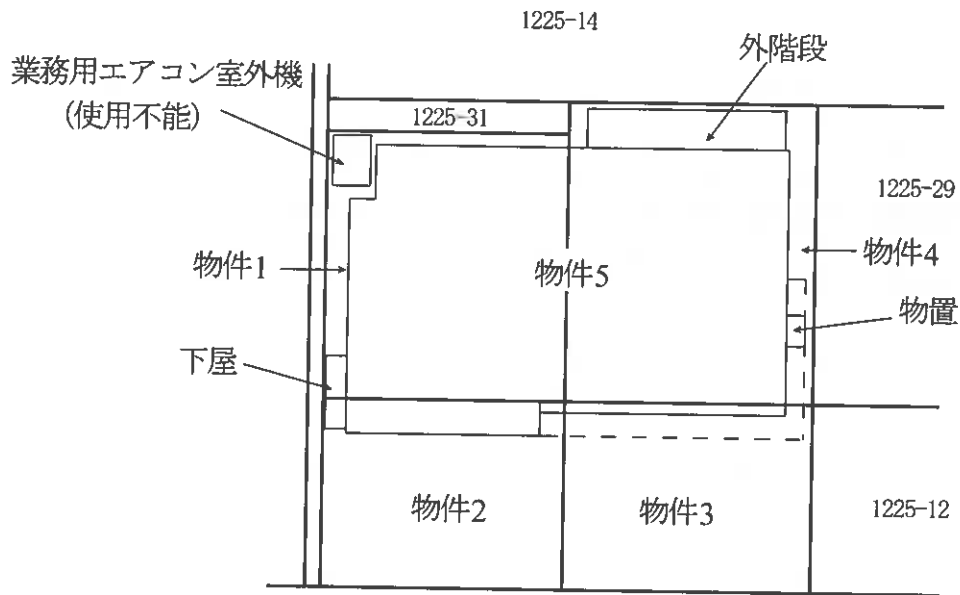


# 位置图



S · 1 / 600

# 土地建物位置関係図(概略)



道路



縮尺約  $\frac{1}{250}$

656873

各階平面図

家屋番号 1225番36

建物図面

建物の所在 1225番地36、1225番地13、1225番地32、  
1225番地35



増築(僅少のため加算しない)

求積表

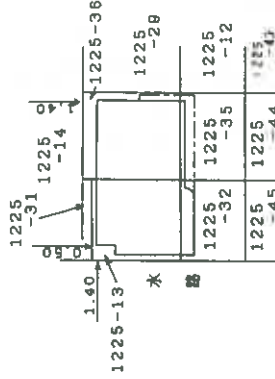
A)	$0.91 \times 7.73 =$	7.0343
B)	$4.55 \times 9.55 =$	43.4525
C)	$(9.55 + 8.64) \times 0.91 / 2 =$	8.27645
D)	$8.19 \times 8.64 =$	70.7616
E) $\pi \times 0.91^2 \times 90.0000 / 360 =$		0.23633
	$0.91^2 \times \sin 90.0000 / 2 =$	0.23633
合計		129.76118
床面積		129.76 m <sup>2</sup>



求積表

A)	$13.65 \times 9.55 =$	130.3575
B)	$0.60 \times 5.46 =$	3.2760
合計		133.6335
床面積		133.63 m <sup>2</sup>

物件5



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

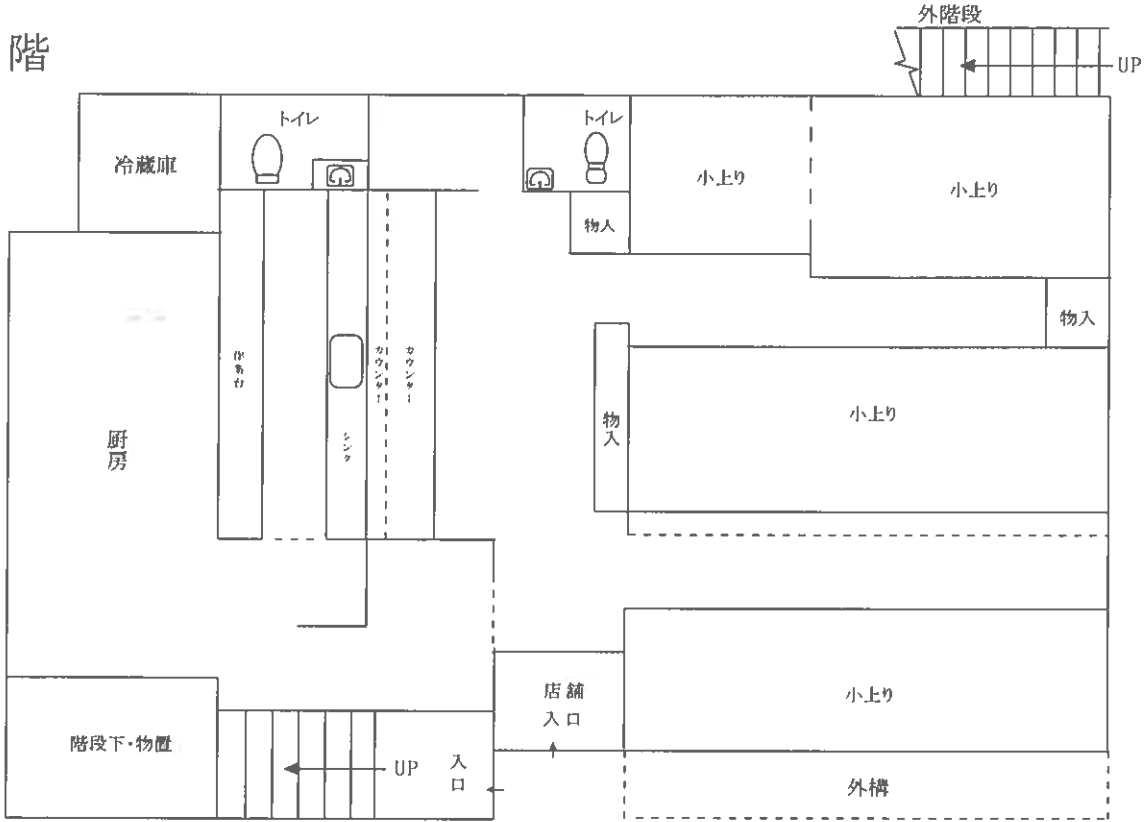
新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成6年11月15日登記

# 間取図(概略)

## 物件 5

### 1 階



### 2 階



1

縮尺約  $\frac{1}{100}$

求 意 見 書

岩 橋 泰 規 殿

令和 7年12月17日  
新潟地方裁判所三条支部  
裁判所書記官 阿 部 信

別紙物件目録記載の不動産につき、売却を実施させても適法な買受けの申出がなかった  
ので、貴職から提出された評価書に基づく売却基準価額を変更することについて、貴  
職の意見を求めます。

本書面を受け取った日から21日以内に、下記欄に記載をして、当庁まで提出してく  
ださい (ファクシミリ可)。

意 見 書



- 1 売却基準価額の変更は、  
 相当である。  不相当である
- 2 減価が相当である場合、現時点での売却基準価額から次の割合による減価が相当で  
ある。  
 20%  30%  40%  その他、( )%
- 3 その他の意見

令和 7年12月19日  
評価人

岩橋泰規

物 件 目 録

- |   |                  |                  |  |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 三條市北新保一丁目<br>1225番13<br>宅地<br>59.50平方メートル                          |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 三條市北新保一丁目<br>1225番32<br>宅地<br>46.70平方メートル                          |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 三條市北新保一丁目<br>1225番35<br>宅地<br>54.10平方メートル                          |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 三條市北新保一丁目<br>1225番36<br>宅地<br>74.41平方メートル                          |
| 5 | 所<br>家屋<br>種     | 在<br>番号<br>類     | 三條市北新保一丁目 1225番地36、1225番<br>地32、1225番地35、1225番地13<br>1225番36<br>店舗 |

物 件 目 録

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
床 面 積	1階	129.76	平方メートル
	2階	133.63	平方メートル

